

KRAV OM SAK FOR JORDSKIFTERETTEN

Ei kort orientering



Jordskifteretten er ein domstol som tek hand om ei rekkje spørsmål knytt til fast eigedom. I ei sak for jordskifteretten kan ein t.d. få bytt om på areal og rettar, fastsett reglar for bruk eller klarlagt eigedoms- og rettstilhøve.

Jordskifteretten held fleire former for skjønn. Jordskifteretten gjennomfører grensemerking, kartlegging og tinglysing når ei sak er avgjort.

Både grunneigaren og den som har bruksrett, kan krevje sak for jordskifteretten. I reinbeiteområde kan leiar av reinbeitedistrikt krevje sak for jordskifteretten.

OM KRAVSKJEMA

Kravet bør vera skriftleg. Det skal sendast til jordskifteretten i det området der eigedomen ligg. Ein kan fremje kravet munnleg ved å møte opp hos jordskifteretten, og dei har rettleiingsplikt. Det omfattar òg rettleiing om korleis krav om sak for jordskifteretten skal setjast opp og om framgangsmåten ved jordskifte. Ein bør bruke standard skjema, som ein finn på www.jordskifte.no eller får hos jordskifteretten. I kravet må det stå kva eigedomar kravet gjeld, kven som eig og har bruksrett til dei, og kven saka elles kan få følgjer for.

Nummereringa nedanfor viser til punkta i kravskjemaet. Der ikkje anna er nemnt, gjeld paragrafftilvisingane lov om jordskifte o.a. 21. desember 1979 nr. 77.

1. Partar eller andre som kan bli berørt av saka

Partar er dei som saka får følgjer for, og kan enten være en eigar, granne eller bruksretthavar. Spørsmålet om kven saka kan få følgjer for, må klårgjerast i første og eventuelt seinare rettsmøte. Rekvirenten/-ane (den/dei som krev saka) bør først opp i denne posten i skjemaet.

2. Kravet gjeld

2.1 Jordskifte

Utgangspunktet for eit jordskifte er at eigedomar er vanskelege å utnytte, og at problema kan løysast med ei jordskiftesak. Før jordskifteretten gjennomfører ei jordskiftesak, vert det gjort ei grundig nytte- og kostnadsvurdering. Ingen eigedom skal li tap ved eit jordskifte. Jordskiftelova gjeld for alle typar eigedom i heile landet. Jordskifteretten kan halde skjønn anten som del av ei jordskiftesak tilknytt sakstypar nemnde under 2.1 i kravskjemaet, eller som eige sak for sakstypar nemnde under pkt. 2.2. i skjemaet. Når det vert halde skjønn i samband med ei jordskiftesak, er det fleire måtar retten kan gå fram på for å få til ei god utnytting av eigedomane.

Jordskiftesaker vert delte i desse tre kategoriane:

2.1.1 Omforming av eigedomar

Oppløysing av sameige (§ 2 bokstav a)

Jordskifteretten kan oppløyse sameige når grunn eller rettar ligg i fellesskap mellom eigedomar.

Ombyting av grunn (§ 2 bokstav b)

Jordskifteretten kan betre utforminga av eigedomar ved å byte om grunn og rettar. Dette kan mellom anna vere aktuelt t.d. i landbruksområde med teigblanding. Andre døme kan vere i samband med tilkomst- og parkeringsproblem i bustadsområde.

Sal av tilleggsjord (§ 2 bokstav f)

Når landbruksareal skal seljast som tilleggsjord, kan jordskifteretten dele frå tunområdet på eigedomen og fordele resten av arealet til grannebruk. I samband med sal av jord kan det òg vere aktuelt å byte om grunn.

Eigedomsdeling (§ 2 bokstav g)

Som særskild sak kan jordskifteretten dele ein eigedom etter verdien, til dømes når sysken eig ein eigedom saman (personleg sameige) og ønskjer å dele han.

Omforme eigedomar i byggjeområde (§ 2 bokstav i)

Dersom eigedomstilhøve blir utenlege som følgje av godkjende regulerings- eller utbyggingsplanar, kan jordskifteretten omforme eigedomar og rettar.

2.1.2 Ordning av bruken mellom eigedomar

Bruksordning (§ 2 bokstav c)

Jordskifteretten kan gje reglar for bruk av eigedomar eller rettar. M.a. er dette aktuelt i samband med private vegar, småkraftverk, beite, jakt og fiske.

Felles tiltak (§ 2 bokstav e)

Jordskifteretten kan få i stand sams tiltak mellom to eller fleire eigedomar, som t.d. vegbygging, vegopprusting, fellesgjerde og grøfting.

Avløyse bruksrettar (§ 2 bokstav d)

Varige bruksrettar som gjer bruken av ein eigedom vanskeleg, kan på visse vilkår avløysast i areal, pengar eller andre verdiar. Dette kan t.d. vere hogst-, gjerde-, beite- eller vedrettar.

Fordele arealverdiar i byggeområde (§ 2 bokstav h)

Jordskifteretten kan fordele arealverdiar og fordele kostnader med fellestiltak i område som er lagt ut som byggeområde etter plan- og bygningslova.

2.1.3 Jordskifte og skjønn

Jordskifteretten kan halde oreignings- eller erstatningsskjønn ved jordskifte i samband med offentleg oreigning (til dømes ved veg- eller jernbaneutbygging) eller offentleg regulering av eigarrådvælde (til dømes ved naturvern).

2.2 Skjønn

Avtaleskjønn (§ 6 fjerde ledd)

Jordskifteretten kan halde oreignings-/erstatningsskjønn som eiga sak når partane har avtala det.

Skjønn etter reindriftslova (§ 6 a)

Reindriftslova gir jordskifteretten heimel til å halde skjønn som eiga sak i samband med tiltak ein reindriftsutøvar eller grunneigar har gjennomført i reinbeiteområde. Jordskifteretten kan og halde erstatningsskjønn i samband med at rein har gjort skade på innmark.

Skjønn etter gjerdelova § 16

Jordskifteretten kan halde gjerdeskjønn som eiga sak, t.d. for å fordele kostnader ved oppsetjing og vedlikehald av gjerde som går over fleire eigedomar.

Skjønn etter veglova § 60 andre ledd

Jordskifteretten kan halde vegskjønn for private vegar i LNF-områder som særskild sak, t.d. for å etablere vegrett ved tvang.

Skjønn etter servitutlova § 19

Jordskifteretten kan halde servituttskjønn som særskild sak, t.d. for å flytte eller avvikle bruksrettar.

2.3 Grensegang og rettsutgreiing

Grensegang (§ 88)

Når det er uklære eller omstridde grenser mellom eigedomar, kan jordskifteretten i særskild sak klårleggje, fastsetje og merkje av kvar grensene skal gå. Det gjeld òg grenser for bruksrettar.

Klårleggje rettstilhøve – rettsutgreiing (§ 88 a)

Jordskifteretten kan som særskild sak klårleggje og fastsetje eigedoms- og bruksrettstilhøve i sameige og andre område der det er sambruk mellom eigedomar. Dette kan vere aktuelt t.d. i samband med private vegar

og ved utnytting av utmarksområde til hyttebygging eller jakt og fiske.

2.4 Andre saker

Oppattaking av jordskifte (§ 4)

Normalt kan ein ikkje krevje nytt jordskifte før 10 år etter at ei jordskiftesak (sjå pkt. 2.1 ovanfor) er avslutta. Unnataket følgjer av § 4 siste ledd og gjeld når offentleg vegbygging, ras, kjøp av tilleggsjord o.a. har endra føresetnadene for jordskiftet.

Minneleg jordskifte (§ 82)

Om alle eigarane blir samde om korleis eit jordskifte skal gjennomførast, og andre som saka vedkjem, samtykkjer, kan ein føre avtalen inn for jordskifteretten med krav om godkjenning.

3. Nærare forklåring om kravet

Ein skal gjere greie for kvifor ein krev sak, og for dei problema ein ønskjer å få løyst. Ved krav om grensegang eller rettsutgreiing skal det gå klårt fram av kravet kva grenser retten skal behandla. Ein bør leggje eit illustrasjonskart ved kravet. Kopi av høveleg kartgrunnlag får ein hos kommunen eller Statens kartverk. Ein bør og leggje ved andre dokument som har med saka å gjere, slik som målebrev, skylddelingsforretningar og utskiftingsforretningar m.v.

4. Samansetjinga av retten

Jordskifteretten blir som regel sett med ein jordskiftedommar og to meddommarar. Retten kan eventuelt setjast med jordskiftedommaren som einedommar.

5. Rekvirentar

Den eller dei som krev sak, skal skrive under på kravskjemaet.

ALLMENN INFORMASJON

Gangen i ei jordskiftesak (sjå pkt. 2.1 ovanfor)

Når saka er godt nok førebudd, vert alle partar innkalla til rettsmøte. Når dei har uttala seg, tek jordskifteretten stilling til om saka skal fremjast. Det vert halde eitt eller fleire rettsmøte og synfaringar etter behov. Når saka er teken opp, greier jordskifteretten ut om rettstilhøva i den mon det trengs.

Tvistar om rettstilhøva kan jordskifteretten avgjere ved dom. Skal retten byte om areal, gjennomføre fellestiltak eller gi reglar for bruk, vert det utarbeidd framlegg til løysingar som vert lagde fram for partane i rettsmøte. Partane får høve til å kome med merknader før retten gjer endeleg vedtak. All verdsetjing av grunn, skog eller rettar vert framlagd for og drøfta med partane. Det tekniske personalet gjennomfører grensemerking, oppmåling og kartfesting.

Dokument

Partane har plikt til å skaffe relevante dokument og bevis og må syte for å framheve det dei meiner er viktig i saka.

Kommunen er lokal oppmålingsmyndigheit og skal forvalte opplysningar om grenser og areal på eigedomar. Frå kommunen der eigedomen ligg, kan du få utskrift av offisielt kartverk og kopi av målebrev og oppmålingsforretningar.

Statens kartverk – Tinglysinga (tlf. 32 11 88 00) har oversikt over kva som er tinglyst av avtalar m.v. på alle eigedomar i landet, t.d. skulddelingsforretningar, delingsforretningar, skøyte, utskiftingsforretningar, jordskiftesaker, leigeavtalar, avtalar om bruksrettar m.v. (sjå www.tinglysing.no). Jordskifteretten har oversikt over tidlegare utskiftingar og jordskifte. Jordskifteretten har òg kopi av utskiftings- og jordskiftekart.

Ein del eldre dokument ligg hos Arkivverket, som omfattar Riksarkivet og åtte statsarkiv. Statens kartverk opplyser om dokument er oversende til statsarkivet, og gir ut kontaktinformasjon. Hugs å få opplyst panteboknummeret som Statsarkivet bruker for å finne dei rette opplysningane.

Kostnadene med ei sak for jordskifteretten

Kostnadene med ei jordskiftesak omfattar i hovudsak gebyr til staten, utgifter til meddommarar og grensemerke. Desse kostnadene utgjør jordskiftekostnadene. Store saker med mange partar kostar meir enn små saker. Jordskiftekostnadene vert fordelt på partane etter kor stor nytte kvar av dei har i saka.

Per 1. januar 2009 har jordskifteretten desse gebyra:

- grunngebyr: kr 4 300,- Betalast når saka vert fremja
- partsgebyr: kr 1 548,- per part
- grensegebyr: kr 1 720,- for kvar påbegynte 0,5 km med merkt grense

Dersom det er meddommarar i saka, kostar det i tillegg om lag kr 3 000,- pr. rettsmøtedag.

Utgifter til sakkunnig hjelp (t.d. advokatsalær) i tvistar vert avgjorde etter reglane i kap. 20 i tvistelova. Hovudregelen er at den tapande parten eller den som i hovudsak har tapt tvisten, må dekkje utgiftene til sakkunnig hjelp. For øvrige saker er hovudregelen at kvar av partane må dekke eigne kostnader til sakkunnig hjelp.

Anke

Stort sett kan avgjerder i jordskifteretten ankast inn for ein høgare rettsinstans (jordskifteoverrett eller lagmannsrett). Jordskifteretten gjer nærare greie for retten til og reglane for anke i samband med kvar einskild sak.

Tinglysning

Når saka er rettskraftig, sørger jordskifteretten for at det som er fastsett i saka, vert tinglyst på alle eigedomane som er påverka.

Det er om å gjere at kravet gjev så god oversikt over saka som råd. Ta difor gjerne kontakt med jordskifteretten dersom du er i tvil om korleis kravet skal setjast fram og utformast, eller dersom du har andre spørsmål om saka.